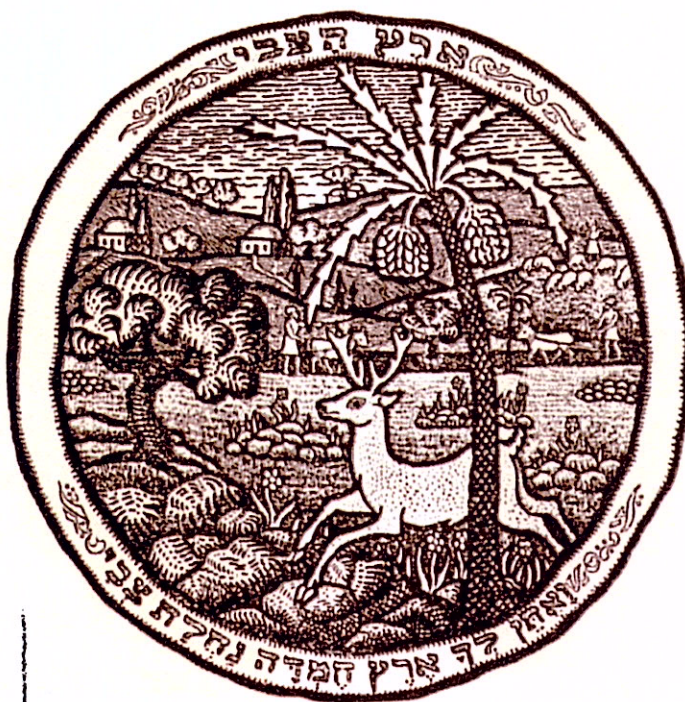


חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית לתיירות
תמא/12, שינוי מס' 1 - מלונאות

הוראות התכנית



משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
תכנית מתאר ארצית מאושרת	
ע"י הממשלה לפי החלטתה	
מס' 2216	מיום 19.8.10
והחתומה בידי מזכיר הממשלה	
ובידי שר הפנים	
שר הפנים	מזכיר הממשלה
31/10/10	

ירושלים

אלול תש"ע - אוגוסט 2010

האגף לתכנון משולב במינהל התכנון במשרד הפנים והאגף לתכנון פיזי במשרד התיירות

תוכן העניינים

1.	שם התכנית, תחולתה ומסמכיה	3
2.	מטרות התכנית ויעדיה	3
3.	הגדרות	4
4.	יחס לתכניות אחרות וגמישות	6
5.	תכנית למלונאות	6
5.2	תכנית למלונאות בישוב עירוני	7
5.3	תכנית למלונאות בישוב כפרי	8
5.4	תכנית למלונאות לחוף ים המלח	8
5.5	תכנית למלונאות במרקם שמור-ארצי	9
6.	הוראות להכנת תכניות מקומיות למלונאות	9
7.	הוראות כלליות	10
נספח:	מדדים לתכנון מפורט של אכסון מלונאי	12

מבוא

תכנית המתאר הארצית למלונאות, תמ"א 12 (שינוי מס' 1) מתווה את מדיניות התכנון לפיתוח המלונאות בישראל, בדגש על פיתוח באזורי הארץ השונים בהתאם למדיניות התכנון הארצית הקבועה בתמ"א 35 (ותוך הישענות על תשריטה).

התכנית מאפשרת את פיתוח האכסון המלונאי כמנוף עיקרי וכתנאי למימוש הפוטנציאל התיירותי שיש לישראל ומכוונת לחיזוק התיירות הנשענת על העושר התרבותי, הדתי, ההיסטורי והנופי שלה, המהווים מרכיבים מרכזיים במשיכת התיירות הנכנסת ובטיפוח תיירות הפנים.

מטרת התכנית להבטיח עתודות קרקע למלונאות ולתת מענה למגוון אמצעי אכסון תוך הבחנה בין מרכז לפריפריה ותוך העדפה לפיתוחה ביישובים העירוניים, בדגש על הערים ירושלים ותל-אביב. כחלק מהעדפת הפריפריה נקבעו, בין השאר, הוראות ייחודיות למלונאות שלחוף ים המלח, ליחידות האירוח והאכסון המלונאי ביישובים הכפריים שבמחוז צפון ונפת באר-שבע ולפיתוח התיירות במרקם השמור-ארצי שבנפת הגולן ובמרחבי הנגב.

התכנית קובעת הוראות בנושא מורשת, ערכי טבע ונוף מהוותם התשתית לפיתוח ענף התיירות בישראל. לעניין זה התכנית מדגישה את הצורך בפיתוח מבוקר וזהיר לניהול המבקרים בשטחים הערכיים, המהווים חלק מהמערכת האקולוגית וממרחב הפנאי והנופש, על מנת למנוע פגיעה בהם או בשטחים סמוכים.

התכנית כוללת הנחיות מיוחדות לאתרי מורשת, נוכח תרומתם לחיזוק התיירות, אשר מכוונות לשימור ערכיהם בד בבד עם בחינת האפשרות לשילוב הפיתוח התיירותי בהם. כן נקבעו הוראות מיוחדות לצירי תיירות, במטרה להעצים את חשיבותן ותפקודן של הדרכים המהוות חלק מתשתית התיירות בישראל.

בין מכלול התנאים לתכנונו של האכסון המלונאי נדרשת התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני האכסון המלונאי, כפי שהם מסווגים על ידי משרד התיירות.

תכנית זו איננה כוללת הוראות לאכסון קל או ליחידות קיט (צימרים), אשר ייקבעו במסגרת תכנית נפרדת.

1. שם התכנית, תחולתה ומסמכיה

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר ארצית לתיירות, תמא/12, שינוי מס' 1 - מלונאות", (להלן: "התכנית").

1.2 שטח התכנית

כל שטח מדינת ישראל.

1.3 מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

(1) הוראות התכנית הכוללות 11 עמודים.

(2) נספח מנחה "מדדים לתכנון מפורט של אכסון מלונאי" – 1 עמוד.

2. מטרות התכנית ויעדיה

2.1 מטרות התכנית

2.1.1 הבטחת עתודות קרקע לתיירות כמענה לתיירות הנכנסת ולתיירות הפנים.

2.1.2 קביעת התנאים לפיתוח המלונאות כבסיס מרכזי לפיתוח ענף התיירות.

2.1.3 חיזוק התיירות העירונית.

2.1.4 פיתוח התיירות תוך שמירה על רציפות השטחים הפתוחים וערכי הטבע, הנוף והמורשת, המהווים את תשתית התיירות בישראל.

2.2 יעדי התכנית

2.2.1 מתן מענה מגוון של אמצעים לאכסון מלונאי בהתאמה למדיניות התכנון הארצית.

2.2.2 הכוונת פיתוח המלונאות לישובים העירוניים, בדגש מיוחד על ירושלים, ותל-אביב, והגדלת קיבולת האכסון בהם.

2.2.3 עיגון צירי התיירות כמרכיב בעל חשיבות תיירותית.

3. הגדרות

בתכנית זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית.

"אכסון מלונאי"	מקום הכולל יחידות אירוח, ולרבות בתי מלון, כפרי נופש, מלונות, מלונות בוטיק, אכסניות וכיוצא באלה, ולמעט אכסון קל ויחידות קיט ויכול שיכלול שרותי תיירות.
"אכסון קל"	מתקני אכסון הכוללים תשתית להקמת אוהלים או מבנים קלים ושירותים נלווים כגון חניוני לילה (קמפינג).
"אתר ביקור"	כהגדרתו בתכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור - תמא/ 35 (להלן: תמא/ 35).
"אתר מורשת"	שטח הכולל מבנים היסטוריים או מבנים לשימור ובכלל זה, מכלול עירוני לשימור ומכלול כפרי לשימור כמשמעותם בתמא/ 35, וכן כל אתר לשימור לפי התוספת הרביעית לחוק או לפי תמא/ 21 – תכנית מתאר ארצית לאתרי מלחמת העצמאות או לפי תמא/ 29 – תכנית מתאר ארצית לאתרי הנצחה למחוזות ירושלים וחיפה.
"חוק"	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.
"יחידת אירוח"	יחידת אכסון המשמשת לאירוח ולנופש, והכוללת לפחות חדר שינה ולא יותר מ-3 חדרים, חדר רחצה וחדר שירותים.
"יחידת קיט (צימר)"	יחידת אירוח הנסמכת על בית מגורים.
"ישוב כפרי"	כהגדרתו בתמא/ 35.
"ישוב מיוחד"	ישוב מיוחד, ישוב מיוחד גדול וישוב לפיתוח מיוחד כהגדרתם בתמא/ 35.
"ישוב עירוני"	ישוב שכונן כעירייה או כמועצה מקומית ולמעט מועצה אזורית.
"כפר נופש"	אכסון מלונאי הכולל יחידות אירוח, בצפיפות בינוי נמוכה שיכול ויכלול פעילויות ספורט ונופש.
"מוסד תכנון"	מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.
"מכלול נופי"	כמשמעותו בתמא/ 35.
"מכלול עירוני לשימור ומכלול כפרי לשימור"	כמשמעותם בתמא/ 35.
"מרקם"	כהגדרתו בתמא/ 35, והמתייחס למרקמים הבאים: מרקם חופי, מרקם שמור-ארצי, מרקם שמור-משולב, מרקם כפרי או מרקם עירוני.
"נוף מיוחד"	שטח פתוח או מרחב בנוי בעל חשיבות מבחינת טבע, תרבות או מורשת,

הנראה לעין המשקיפה ממקום גבוה או ממרחק, אשר לדעת מוסד התכנון קיימת חשיבות לשמירת הנצפות אליו.

כהגדרתה בחוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004.

"סביבה חופית"

כהגדרתם בתמא/ 35.

**"שטח המיועד
לבינוי" או "שטח
מיועד לפיתוח"**

שטח פתוח המצוי במרקם שמור-משולב, במרקם שמור-ארצי, במרקם חופי או במכלול נופי בתמא/ 35 וכן שטח המיועד בתכנית לאחד מאלה: גן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף, יער או רצועת נחל כהגדרתה בתמא/ 35.

"שטח פתוח ערכי"

שירותים הנדרשים לפעילות תיירותית, לרבות: שירותי הסעה, הסעדה, מידע, הדרכה ומסחר תיירותי נלווה, למעט אכסון מלונאי.

"שירותי תיירות"

תכנית מתאר מחוזית או תכנית מקומית.

"תכנית"

תכנית המאפשרת אכסון מלונאי.

"תכנית למלונאות"

תכנית מתאר מקומית וכן תכנית עם הוראות מפורטות.

"תכנית מקומית"

תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי כפי שמפורסמים על ידי משרד התיירות.

"תקנים פיזיים"

4. יחס לתכניות אחרות וגמישות

- 4.1 תכנית זו כפופה להוראותיה של תמ"א 35 ונסמכת על תשריטיה.
- 4.2 למען הסר ספק, תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר הארצית – תמא/12 למפעלי תיירות ונופש.
- 4.3 תכנית מתאר ארצית, תכנית מתאר מחוזית או תכנית מקומית שפורסמה למתן תוקף טרם תחילתה של תכנית זו, וכן תכנית שאושרה על פי הקבוע בסעיף 4.4, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- 4.4 תכנית שהוחלט להפקידה לפני יום תחילתה של תכנית זו, ולדעת מוסד התכנון הדן בה היא מנוגדת למגמות התכנון שבמסמכי תכנית זו, תיבחן מחדש על ידי מוסד התכנון לפני שתפורסם לתוקף, ואולם ניתן יהיה לתת לה תוקף על אף האמור בתכנית זו.
- 4.5 הוראות תכנית זו חלות גם על תכנית המוגשת מכוחה של תכנית המאפשרת אכסון מלונאי.
- 4.6 על תכנית למלונאות שאינה בתחום ישוב או שאינה צמודת דופן לתכנית מאושרת לבינוי, המתאפשרת מכוחה של תכנית מתאר מחוזית שפורסמה למתן תוקף טרם תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות ל"אכסון מלונאי בישוב כפרי" (סעיף 5.3 להלן) בשינויים המתחייבים, אלא אם נקבע אחרת בתכנית זו.
- 4.7 על אף האמור בסעיפים 4.5 ו-4.6 לעיל, רשאית הועדה המחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אם היא תואמת ומאשרת מכוחה של תכנית שאושרה טרם אישור תכנית זו, וזאת אף אם אינה תואמת לקבוע בתכנית זו, בתנאים הבאים:
 1. השתכנעה הוועדה בנחיצותה של התכנית.
 2. התכנית תואמת, ככל האפשר, למדיניות התכנונית הקבועה בתכנית זו.
 3. נימקה הועדה את התנאים בהם אישרה את החריגה מתכנית זו.

5. תכנית למלונאות

- 5.1 מוסד תכנון הדן בתכנית למלונאות יחליט על הפקדתה לאחר ששוכנע כי ניתן מענה לנושאים הבאים:
 1. קיומם של שטחים ציבוריים כגון חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי המבוקש בה.
 2. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
 3. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
 4. על אף האמור בסעיף קטן 3 לעיל, יותר אכסון מלונאי אף אם הוא בבעלותו של יותר מגורם אחד ועומד לשימוש הציבור הרחב מרבית ימות השנה, ולפרקי זמן קצרים וקצובים (להלן: **אכסון מלונאי מיוחד**) בהתקיים כל התנאים הבאים:
 - א. האכסון המלונאי המיוחד יותר רק בתכנית למלונאות במרקם החופי לחוף ים המלח או בתכנית למלונאות בשטח הישוב העירוני אילת.

- ב. למעלה ממחצית מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים קצובים.
- ג. יתרת יחידות האירוח יעמדו לרשות הציבור הרחב לפחות תשעה חודשים בכל שנה קלנדרית ומיקומן לא יהיה בשטח הפונה לים או לנוף מיוחד או בשורת המבנים הראשונה.
- ד. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל על ידי גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו.
- ה. בתחום הסביבה החופית התקבל אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית, לאחר שהשתכנעה כי האכסון המלונאי המיוחד חיוני, ונימקה זאת בהחלטתה.

5.2 תכנית למלונאות בישוב עירוני

על תכנית למלונאות בישוב עירוני יחולו ההוראות הבאות:

- 5.2.1 בכל ישוב עירוני בתחום המרקם העירוני וכן בתחום ישוב מיוחד כהגדרתו בתמא/35, יותר אכסון מלונאי בתנאים הבאים:
 1. מרבית קיבולת האכסון המלונאי תהיה בישובים העירוניים שבתחום המרקם העירוני.
 2. לא יותרו כפרי נופש בישוב עירוני במרקם עירוני.
 3. מיקומו של האכסון המלונאי יהיה, ככל הניתן, במרכז הישוב או בסמוך לאתרי הביקור העיקריים בו ויכול שיהווה חלק מנושא החידוש העירוני.
 4. האכסון המלונאי יישען על מכלול שירותי התרבות, הבילוי וההסעדה הנמצאים בישוב.
 5. אופי הבינוי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של סביבתו הקרובה.
 6. ייקבעו הוראות אשר יבטיחו עקרונות עיצוב, המשתלבים במאפייניהם החזותיים של הישוב, במטרה לחזק את ייחודיותו, ובכלל זה שיפור החזות של המבנים לאכסון מלונאי ולשירותי תיירות.
- 5.2.2 תכנית למלונאות בישוב מיוחד במרקם חופי או במרקם שמור-משולב תופקד רק לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:
 1. שקל מוסד התכנון את הצרכים התיירותיים באזור והשתכנע בצורך בתוספת שטח לאכסון מלונאי;
 2. אין בפיתוח המוצע משום פגיעה בסביבה החופית או בערכי טבע, נוף ומורשת או ברציפות השטחים הפתוחים ובנגישות הציבור אליהם.
- 5.2.3 בתכנית למלונאות בישוב עירוני לאורך חוף ים הבינוי ייעשה, ככל הניתן, תוך שמירה והבטחת נצפות ונגישות לים, על ידי שימוש במגוון אמצעים תכנוניים כגון התווית הבינוי בניצב לקו המים, בינוי מדורג ומניעת חזית בנויה רציפה
- 5.2.4 על תכנית למלונאות בישוב עירוני הצופה לנוף מיוחד יחולו ההוראות הבאות:
 1. בשטח ציבורי תישמר ככל הניתן גישה של הציבור לנקודת תצפית אל הנוף.
 2. הבינוי ייעשה, ככל הניתן, תוך שמירת והבטחת נצפות לנוף בין אם על ידי בינוי מדורג ובין אם באמצעים תכנוניים אחרים.

5.3 תכנית למלונאות בישוב כפרי

על תכנית למלונאות בתחום ישוב כפרי בכל המרקמים לפי תמא/ 35 יחולו ההוראות הבאות:

5.3.1 בישוב כפרי יותר אכסון מלונאי בתנאים הבאים:

1. האכסון המלונאי בישוב כפרי יהיה בתחום השטח המיועד לבינוי.
2. על אף האמור בסעיף קטן 1 לעיל, אם שוכנע מוסד תכנון כי לא ניתן למקם את האכסון המלונאי בתחום השטח המיועד לבינוי, יותר האכסון המלונאי בצמידות דופן לשטח המיועד לבינוי.
3. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.

5.3.2 מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית למלונאות בישוב כפרי בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. היקף יחידות האירוח לאכסון מלונאי באותו ישוב לא יעלה על 100.
 2. היקף יחידות הקיט (צימרים) בתכנית מאושרת בישוב אינו עולה על 400.
 3. במרקם שמור משולב לא יותר אכסון מלונאי.
- 5.3.3 על אף האמור בסעיף 5.3.2 לעיל, במחוז הצפון ובנפת באר שבע ניתן יהיה לחרוג מהקבוע בס"ק 1-3 לעיל, ובשאר המחוזות, למעט מחוז המרכז, ניתן יהיה לחרוג מהקבוע בס"ק 2 ו-3 לעיל, בתנאים הבאים:
1. הוגש למוסד תכנון מסמך המפרט את קיבולת יחידות האירוח הקיימות והמתוכננות בישוב ובסביבתו, ואת השפעת התוספת המבוקשת של האכסון המלונאי שבתכנית.
 2. שקל מוסד התכנון את מאפייני הישוב, את הצרכים התיירותיים באזור ואת השיקולים הכלכליים והשתכנע כי יש מקום לאשר את תוספת יחידות האירוח שבתכנית לאחר שבחן את כלל המידע שהובא בפניו.
 3. שקל מוסד התכנון את השפעת התכנית על חוסנם של ישובים עירוניים סמוכים.
 4. אין בפיתוח המוצע משום פגיעה בערכי טבע ונוף והוא משתלב באופיו הכפרי של האזור.
 5. נימק מוסד התכנון את החלטתו.
 6. התקבל אישור המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה, למעט ביחס לתכנית מקומית במחוז הצפון או בנפת באר-שבע החורגת מהקבוע בסעיף 5.3.2 ס"ק 2.

5.4 תכנית למלונאות לחוף ים המלח

5.4.1 על תכנית למלונאות במרקם חופי לחוף ים המלח יחולו ההוראות הבאות:

1. שירותי תיירות יותרו בתנאי ויהיו צמודי דופן לאכסון מלונאי.
 2. הפיתוח המוצע בתכנית יבטיח את האיוון שבין שיקולים תיירותיים לבין שיקולים סביבתיים, לרבות לאזורי סיכון ייחודיים למקום.
 3. העיצוב האדריכלי והנופי של האכסון המלונאי יותאם לסביבתו מבחינת גודל, גובה, חזות, תכנון אקלימי וחומרי הגמר וכן למאפיינים התיירותיים העיקריים שלו הנשענים על תיירות מדבר ותיירות מרפא.
- 5.4.2 במקרה שניתן ומתאים, תוצג בפני מוסד התכנון האפשרות לשיתוף פעולה בין-לאומי.

5.5 תכנית למלונאות במרקם שמור-ארצי

- 5.5.1 **בנפת באר-שבע** - מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית למלונאות לאחר ששקל את הפיתוח המוצע בהתחשב במאפיינים של תיירות מדבר וסיירות מדבר, שימור נופים בראשיתיים, מגע עם תרבויות המדבר, האקלים והרגישות הסביבתית הראויה.
- 5.5.2 **בנפת גולן** - מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית למלונאות לאחר ששקל את הפיתוח המוצע בהתחשב במאפיינים המיוחדים של רמת הגולן, לרבות בתי גידול מיוחדים לחי ולצומח, והימנעות, ככל הניתן, מפגיעה בנופים הנצפים ממנה, בשטחים החקלאיים וברצועות הנחלים.
- 5.5.3 יובטח קיומן של תשתיות הנדסיות, לרבות נגישות תחבורתית מדרכים קיימות.

6. הוראות להכנת תכניות מקומיות למלונאות

על תכנית מקומית למלונאות יחולו ההוראות הבאות:

6.1.1 התכנית תכלול, ככל הניתן, הנחיות בנושאים הבאים:

1. סימון השטחים המיועדים לתיירות ותמהיל השימושים, לרבות תמהיל האכסון המלונאי ושירותי התיירות הנלווים להם.
2. הוראות לבינוי, צפיפות ועיצוב, בהתאם למאפיינים התיירותיים, למיקום בארץ ולסוג האכסון המלונאי בהתאם לקבוע בנספח.
3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית החורגת מהקבוע בנספח, אם שוכנע שהחריגה נדרשת לצורך התאמת התכנון לתנאים הקיימים בשטח ולאופי הבניה באזור, ובתנאי שנימק זאת בהחלטתו.
4. שלביות הביצוע.
5. פתרון נאות לתשתיות לרבות: דרכי גישה, ביוב, אספקת המים והחשמל, הוראות לעניין ניקוז ומי נגר עילי, וכן הוראות לגינון, לטיפול נופי ולטיפול אקוסטי, ככל הנדרש.
6. התאמות לאנשים עם מוגבלויות.
7. **בשטח פתוח ערכי** יהיה הפיתוח התיירותי מבוקר וזהיר וייקבעו הוראות לניהול המבקרים בשטח למניעת פגיעה בשטחים פתוחים הכלולים בתחומו או הסמוכים לו, המהווים חלק מהמערכת האקולוגית וממרחב הפנאי והנופש שיש לשמרו. אין בהוראה זו כדי לשנות את הקבוע בתמא/8 בכל הנוגע לשמורות טבע וגנים לאומיים.

6.1.2 תכנית למלונאות הכוללת אתר מורשת תיבחן על ידי מוסד התכנון, בין השאר, בהתייחס לנושאים הבאים:

- א. שימור האתר במבנהו ובחזותו המקוריים, ככל האפשר, במטרה לשמר את ערכיו שהקנו לו את מעמדו כאתר מורשת, תוך בחינת האפשרות לשילוב התיירות בתהליכי השיקום ובכלל זה העדפה לשילוב שימושים המחזקים את תרומתו של האתר לתיירות.
- ב. תוספת בינוי באתר מורשת תותר רק אם שוכנע מוסד תכנון שאין בה כדי לפגוע בחזותו ובערכים אותם מייצג האתר, ובכללם ערכים ארכיאולוגיים, במידה וקיימים.
- ג. מוסד תכנון הדן בתכנית באתר מורשת המאפשרת אכסון מלונאי רשאי להתיר חריגה מעקרונות הבינוי והעיצוב הקבועים בתכנית זו וכן מהתקנים הפיזיים, באם סבר כי יש בהם כדי לפגוע בערכי המורשת שבאתר, בהתחשב במיקומו של האתר ובתנאים המקומיים, ונימק את החלטתו.

6.1.3 תכנית למלונאות **החלה בתחום הסביבה החופית, בתחום אתר מורשת** או במקום שממנו נשקף **נוף מיוחד** תכלול בנוסף לאמור לעיל, וככל הנדרש, הוראות לפיתוחה של טיילת ציבורית. בתכנית כאמור יתאפשר מעבר חופשי ונגישות של הציבור אל חוף הים ולאורכו, ולאתר מורשת או נצפות לשטח פתוח ערכי, לפי העניין.

6.1.4 בתכנית למלונאות ייקבעו הנחיות תכנוניות בהתאמה ככל הניתן **לתקנים הפיזיים** העדכניים במועד הגשת התכנית, ובכלל זה תנאים למתן היתרי בניה, ככל הנדרש.

7. הוראות כלליות

7.1 התייעצות בנציג שר התיירות

בתכנית מתאר מחוזית המשנה, מוסיפה או מבטלת שטח הקבוע בתכנית מתאר מחוזית ליעוד קרקע שעיקרו אכסון מלונאי או לתיירות תעביר הועדה המחוזית המלצתה למועצה הארצית רק לאחר שעמדה בפניה המלצתו של נציג שר התיירות, באם הוגשה על ידו תוך פרק זמן שלא יעלה על 21 יום מעת שהתבקשה.

7.2 שטח חלופי

7.2.1 תכנית המצמצמת או המבטלת ייעודו של שטח למלונאות תופקד רק אם כללה **שטח חלופי למלונאות** העומד בתנאים הבאים:

1. שטחו של השטח החלופי לא יפחת מהיקף השטח שייעודו שונה ומיקומו יהיה ככל הניתן בשטח המיועד לבינוי.
2. מאפייני השטח החלופי ותכונותיו תואמים ככל הניתן לשטח שייעודו שונה, ובכלל זה סוג האזור, מידת קרבתו וחשיפתו לחוף ים, לערכי טבע, נוף ומורשת, וכן הנגישות אליו.
3. נשמר, ככל האפשר, מספר יחידות האירוח.

7.2.2 על אף האמור בסעיף 7.2.1 לעיל, רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. שוכנע כי ניתן לספק את צרכי האכסון המלונאי במקום אחר או לצמצם את שטחו, לאחר שעמדה בפניו המלצתו של נציג שר התיירות בוועדה המחוזית, באם הוגשה על ידו תוך פרק זמן שלא יעלה על 21 יום מעת שהתבקשה.
2. קבע מוסד התכנון בהחלטתו כי התכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת אחרת.
3. נימק מוסד התכנון את החלטתו.
4. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה. תכנית הטעונה אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית לא תידרש לאישור המועצה הארצית מכוח הוראה זו.

7.3 ציר תיירות

תכנית לציר תיירות **במכלול נופי** על פי תמ"א 35, הכוללת דרך קיימת או מאושרת שהיא חלק ממסלולי התיירות המובילים לאתרי תיירות, לאתרי מורשת או לאתרי טבע בעלי חשיבות לאומית וכן בדרך היסטורית קיימת או בדרך נוף מאושרת תופקד רק לאחר ששקל מוסד התכנון את הנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות והנחיות שמטרתן שימור הנוף הנשקף ממנה ונגישות לאתרי הביקור, ככל שקיימים.
2. הוראות שמטרתן שימור המרחב הפתוח לאורכה במטרה לאפשר נצפות מרבית ובלתי מופרת לנוף, ובכלל זה הגבלת אפשרויות הבינוי או צמצום היקפי הבינוי, העמדה, גובה המבנים ועיצובם, לצורך מזעור הפגיעה בנצפות.
3. עיצוב שולי הדרך והסרת מפגעים מאזורי נצפות, ובכלל זה מניעה של שפכי עפר, עיצוב השלטים, הקפדה על מיקומם, הנחיות לשלב ההקמה, הנחיות בדבר גינון, פיתוח וכיוצא באלה במטרה לצמצם את הפגיעה במשאבי טבע וברצף השטחים הפתוחים.

7.4 אתר ביקור

תכנית הכוללת אתר **ביקור** תלויה בנספח עיצוב אדריכלי ובנספח פיתוח ועיצוב נופי, או תקבע הוראות לעריכתן. התכנית תבטיח את השתלבותו של האתר בסביבה, מניעת פגיעה בערכי הנוף, הטבע, החקלאות והמורשת באתר ובסביבתו. בשטח זה יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.

7.5 שמירת קיבולת האכסון המלונאי בירושלים ובתל-אביב

7.5.1 מוסד תכנון לא יחליט על הפקדתה של תכנית המפחיתה את מספר יחידות האירוח לאכסון מלונאי המאושרות בתחומה בערים ירושלים ובתל-אביב במטרה לעמוד לפחות ביעד של תוספת 11,000 יחידות אירוח חדשות בירושלים ושל 4,000 יחידות אירוח חדשות בתל-אביב לשנת 2015.

7.5.2 על אף האמור בסעיף 7.5.1 לעיל, רשאי מוסד תכנון לצמצם את מספר יחידות האכסון המלונאי אם לוותה התכנית במסמך משרד התיירות המנמק כי התכנית אינה פוגעת ביעדים שלעיל, ושוכנע בכך מוסד התכנון.

7.6 שינוי יעוד במרקם חופי

מוסד תכנון הדן בתכנית המשנה ייעודו של שטח המיועד לפיתוח או לבינוי במרקם חופי, שאינו בתחום ישוב ליעוד אחר המיועד לפיתוח ואו לבינוי, יקבל החלטתו רק לאחר ששקל את הנושאים הבאים:

1. ניתנה עדיפות ליעוד השטח לתיירות על פני ייעודו, או שימוש בפועל, לאחד מאלה: מוסד, אזור תעשייה או מתקן צבאי.
2. שוכנע מוסד התכנון כי היעוד לשימוש שאינו תיירותי עדיף, לאחר שנבחנו צרכי התיירות באזור.
3. בתכנית מקומית - נימק מוסד התכנון את החלטתו.

7.7 דיווח למועצה הארצית

נציג שר התיירות במועצה הארצית ידווח אחת לארבע שנים על מצאי האכסון המלונאי במדינה, תוך הבחנה בין אזורי הארץ השונים, ובין יחידות אירוח קיימות לבין יחידות מתוכננות, ולמגוון אמצעי האכסון ורמתם ובהתייחס לקבוע בתכנית זו.

נספח: מדדים לתכנון מפורט של אכסון מלונאי

סוג הישוב/ האזור	מרקם	סוג האכסון	יחידות אירוח/ דונם	גובה מקסימאלי בקומות
ישוב עירוני	עירוני	כל סוגי האכסון המלונאי למעט כפרי נופש	אין הגבלה	אין הגבלה
	בישוב מיוחד בכל המרקמים	כל סוגי האכסון למעט כפרי נופש	15-20	בהתאם למיקום ולאופי הבינוי בישוב המיוחד
	בישוב מיוחד בכל המרקמים	כפרי נופש	8-12	3 קומות
ישוב כפרי	עירוני וכפרי	כל סוגי האכסון המלונאי	12-15	בהתאם לגובה הבניה בתחום הישוב
	חופי, שמור-משולב ושמור-ארצי	כל סוגי האכסון המלונאי	8-12	עד 2 קומות
לחוף ים המלח	חופי	כל סוגי האכסון המלונאי	אין הגבלה	אין הגבלה
בנפת באר שבע	שמור ארצי בשטחים פתוחים	כל סוגי האכסון המלונאי	6-12	עד 2 קומות
בנפת גולן	שמור ארצי בשטחים פתוחים	כל סוגי האכסון המלונאי	6-12	עד 3 קומות